



Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 4 mit integrierter Grünordnung

„Wohnbaugebiet nördlich der Eschbachstraße“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 4. Juni 2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	3
2. Veranlassung / Allgemeines.....	4
3. Planungsgrundlagen	5
3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2. Eigentumsverhältnisse	5
3.3. Verkehrserschließung	5
3.4. Denkmalschutz	6
3.5. Immissionsschutz.....	7
3.6. Fließgewässer.....	10
3.7. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	10
4. Beschreibung des Plangebietes.....	11
4.1 Lage und Geltungsbereich	11
4.2 Größe / Flächenbilanz.....	12
4.3 Topographie und Vegetation	12
4.4 Geologie und Hydrologie.....	12
4.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen	13
5. Erschließung.....	13
5.1. Verkehrliche Erschließung.....	13
5.2. Wasserversorgung	13
5.3. Abwasserentsorgung.....	13
5.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
5.5 Stromversorgung	14
5.6 Fernmeldeanlagen	15
5.7 Abfallbeseitigung.....	15
5.8 Erschließungsträger.....	15
6. Grünordnung und Umweltbericht.....	16
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
8. Begründung der Festsetzungen	19
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
8.2 Maß der baulichen Nutzung	20
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
8.4 Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
8.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	22
8.6 Gestaltungsfestsetzungen.....	22
8.7 Einfriedungen.....	23
8.8 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	24

1. Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Schwabmünchen in seiner Sitzung vom 19.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet „Nördlich der Eschbachstraße“ in Mittelstetten beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 04.06.2019
- Textliche Festsetzungen vom 04.06.2019

Beigefügt ist:

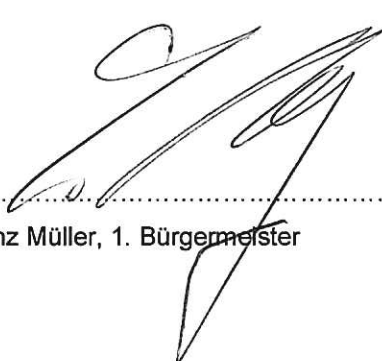
- Schalltechnische Untersuchung Nr. LA02-132-G04-02 der BEKON GmbH, Augsburg, vom 12.06.2017

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwabmünchen, den 17. JUNI 2019


.....
Lorenz Müller, 1. Bürgermeister

2. Veranlassung / Allgemeines

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Eschbachstraße“ in Mittelstetten ist der aktuelle Bedarf der Stadt Schwabmünchen an Wohnbauflächen. Insbesondere im Ortsteil Mittelstetten sind seit über 10 Jahren keine neuen Wohnbauflächen geschaffen worden.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird insbesondere der Bedarf von Familienheimbebauung mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern gedeckt. Darüber hinaus wird mit der Ausweisung von zwei Doppelhäusern die Möglichkeit geschaffen, auch weniger finanzstarken Familien ein Eigenheim zu ermöglichen. In einem Teilgeltungsbereich ist – auch aus diesem Grund – die Zulässigkeit von Hausgruppen (Reihenhäusern) gegeben.

Das geplante Baugebiet eignet sich für Wohnbebauung, da es im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete anschließt. Die im Osten des Plangebietes verlaufende Staatsstraße ST 2035 stellt zwar eine Lärmbelastung für das Plangebiet dar, jedoch soll im Zuge der Baugebieterschließung ein Lärmschutzwall errichtet werden, durch den die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden können. Hierzu wurde im Vorfeld der Planungen eine schalltechnische Untersuchung von der Stadt Schwabmünchen beauftragt. Diese schalltechnische Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Der Lärmschutzwall wird gleichzeitig als Randeingrünung nach Osten hin fungieren. Die Randeingrünung nach Norden besteht bereits durch die entlang des bestehenden Radweges verlaufende Bepflanzung.

Der Gesetzgeber hat durch die Erweiterung des Baugesetzbuches um den § 13b BauGB eine Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt, in die Ortslage einzubeziehen. Die Voraussetzung der maximalen bebaubaren Grundfläche von 10.000 m² ist im vorliegenden Fall eingehalten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB unter Bezugnahme auf § 13a BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem förmlichen Verfahren nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung (ohne Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde). Gleichzeitig kann im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung entfallen, soweit keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, somit entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes. Naturschutzfachlicher Ausgleich ist nur für den Ausgleich des bestehenden Baum- und Gehölzstreifens an der Ostseite des Geltungsbereiches erforderlich.

3. Planungsgrundlagen

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen ist das überplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Gleichzeitig erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für die bestehenden Wohnbaugebiete westlich des Plangebietes, die überwiegend im Zuge des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes ebenfalls ohne Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen wurden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll zum In-Kraft-treten des Bebauungsplanes erfolgen.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich zum Teil im Besitz der Stadt Schwabmünchen (Flur Nr. 298/29, 304/1, 309), zum Teil im Besitz des Freistaates Bayern (Flur Nr. 328/4), als auch in Privatbesitz (Flur Nr. 309/9, Teilfläche aus Flur Nr. 309/12).

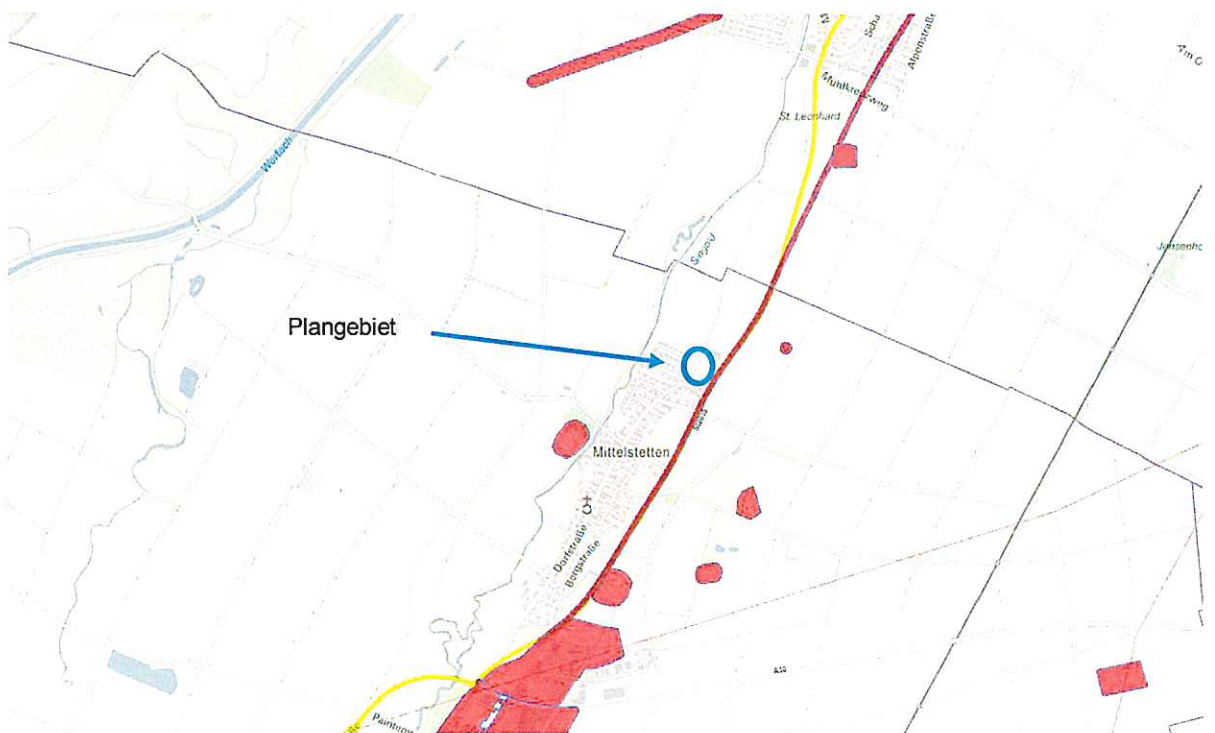
3.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Eschbachstraße. Der vorhandene Feldweg wird im Zuge der Erschließung auf einen Querschnitt ähnlich der Eschbachstraße mit einseitig angeordnetem Gehweg ausgebaut. Die innere Erschließung erfolgt über neu geplante Erschließungsstraßen, in denen auch alle Sparten verlegt werden.

3.4. Denkmalschutz

Östlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7830-0164: Straße der römischen Kaiserzeit (Via Claudia). Die Trasse der Staatsstraße ST 2035 verläuft auf der ehemaligen Römerstraße. Aufgrund der Eintragungen im Denkmal-Kataster des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat sind im Plangebiet keine weiteren bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Die Nähe zur Via Claudia allein lässt keine ausreichende Vermutung zu, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vorhanden sind. Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Ausschnitt aus Denkmalviewer Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat:



3.5. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mittelstetten Nr. 4 „Nördlich der Eschbachstraße“ ist eine mögliche Vorbelastung durch die östlich des Plangebietes verlaufende Staatsstraße ST 2035 gegeben.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Nördlich der Eschbachstraße" in Mittelstetten" mit der Bezeichnung LA02-132-G04-02 vom 12.06.2017 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Verkehrslärm

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann

sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wird im Plangebiet eine Lärmschutzeinrichtung (Wall-Wand-Kombination) festgesetzt. Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Es werden an den relevanten Immissionspunkten die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987, ist eine Orientierung für Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Daher

sind hier keine Fenster von Räumen mit schützenswerten Nutzungen zulässig. Falls ausnahmsweise doch Fenster zugelassen werden, können durch die festgesetzten Lärmschutzfenster die Rauminnenpegel so minimiert werden, dass die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Da solche Räume nur dann zugelassen werden, wenn diese ein zusätzliches Fenster an einer Fassade mit einer Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1 aufweisen, ist auch ein Schlaf bei einem leicht geöffneten Fenster möglich.

Im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die geforderten Schalldämm-Maße für die Außenbauteile (auch von raumbegrenzenden Dachflächen) erbracht werden. Somit ist sichergestellt, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße und sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bauvorhaben auch verwirklicht werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Eschbachstraße. Es erfolgt nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Landwirtschaft

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Norden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige landwirtschaftlich bedingte Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

3.6. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

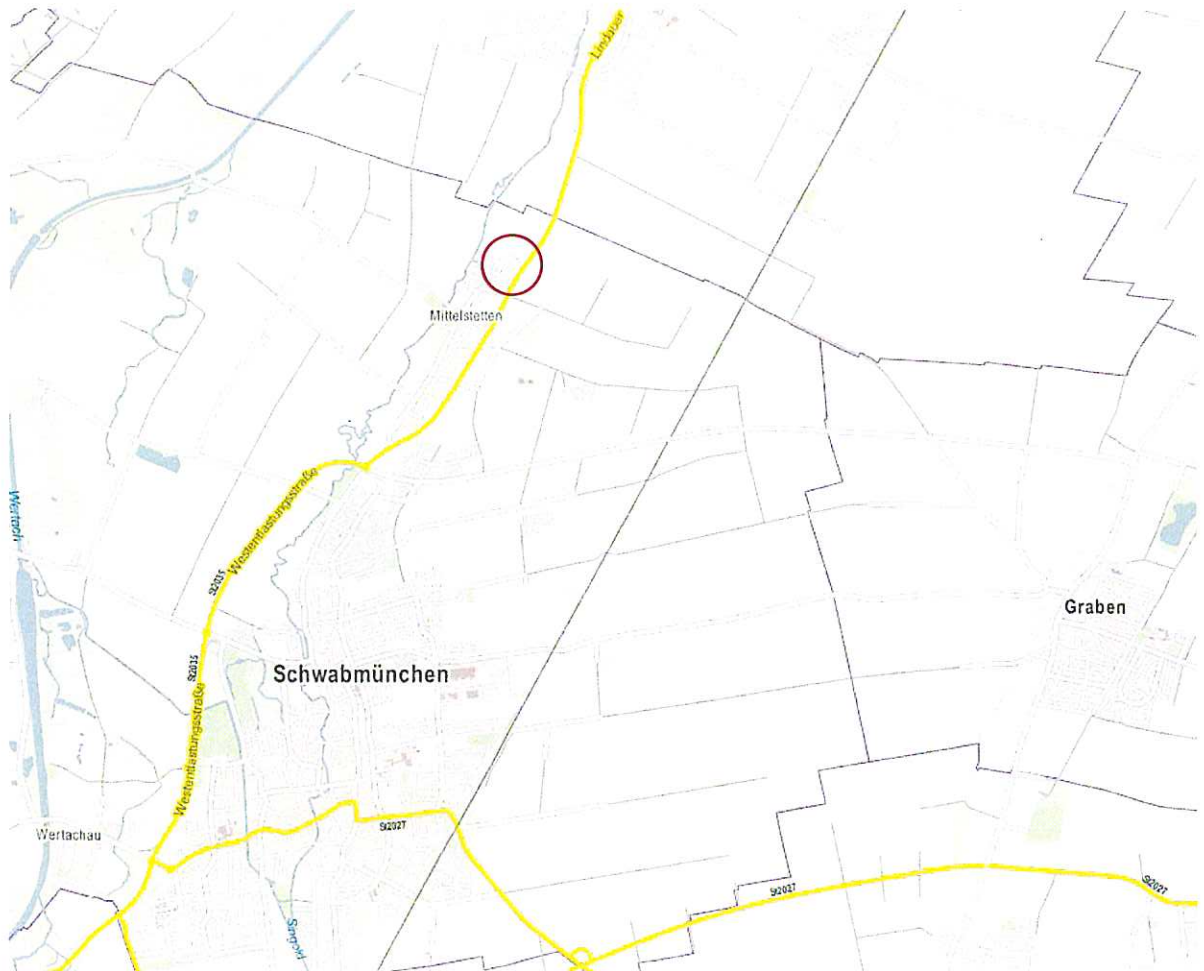
3.7. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

jeweils in der zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich



Quelle: Bayern Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich von Mittelstetten. Es grenzt im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 298/29, 304/1, 309, 328/4, 309/9 sowie eine Teilfläche aus Flur Nr. 309/12 Gemarkung Mittelstetten mit einer Gesamtfläche von 17.152 m².

4.2 Größe / Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,715 ha. Davon entfallen ca. 1,14 ha auf die geplanten Wohnbauflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,34 ha.

Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche	Größe rd.	%
1. Wohnbauflächen	11.383 m ²	66,37
2. Verkehrsflächen (einschl. Geh-/Radweg)	3.383 m ²	19,72
3. Grünflächen	1.004 m ²	5,85
4. Flächen für Lärmschutzwall	1.382 m ²	8,06
Gesamtfläche	17.152 m²	100,00

4.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände fällt leicht von Ost nach West ab. Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Am östlichen Rand des Plangebietes entlang der Staatsstraße ST 2035 befindet sich auf einem Streifen von rd. 5 bis 7 m Breite ein Baum- und Gehölzbestand. Die bestehenden Bäume sollen soweit möglich erhalten bleiben. Für die Anlage des geplanten Lärmschutzwalls müssen einige Bäume und der überwiegende Teil des Gehölzbestandes entfernt werden. Ersatzpflanzungen werden entlang und auf dem Lärmschutzwall durchgeführt. Ferner erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich auf dem Grundstück Flur Nr. 2135 Gmk. Schwabmünchen (siehe „7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“).

4.4 Geologie und Hydrologie

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden von der Stadt Schwabmünchen Baugrunduntersuchungen beauftragt. Die geologischen Übersichtskarten im Maßstab M 1: 500.000 und 1: 200.000 verzeichnen im direkten Bereich des Untersuchungsgebietes alt- bis mittelholozäne Postglazialterrassenschotter. Diese sandigen Karbonatkiese werden von einer Flussmergellage mit schwankender Mächtigkeit überdeckt. Abseits des bestehenden Feldweges ist eine etwa 40 cm mächtige Oberbodenschicht vorhanden. Die anstehenden Kiese sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gut geeignet. Der Grundwasserhorizont wurde in einer Tiefe von rd. 2,40 bis 2,70 m unter bestehender GOK angetroffen.

4.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung
- im Osten durch die Staatsstraße ST 2035

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Eschbachstraße“ von Süden her erschlossen.

5.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Schwabmünchen sichergestellt.

5.3. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die städtische, zentrale Kanalisation abgeleitet. Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen soll soweit möglich über die belebte Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser aus den privaten Baugrundstücken soll ebenfalls versickert werden.

5.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll – soweit möglich – vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

5.6 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

5.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die GWS GmbH (Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabmünchen).

6. Grünordnung und Umweltbericht

Das Plangebiet wird nach Osten mit einer Randeingrünung (bepflanzter Lärmschutzwall) mit durchgehend mind. 7,50 m Breite versehen. Im Norden wird die bestehende Randeingrünung außerhalb des Plangebietes als Pufferstreifen ausreichend erachtet. Festsetzungen der Grünordnung werden in der Satzung behandelt.

Ziel ist es, das Wohngebiet im privaten sowie öffentlichen Bereich zu durchgrünen und in die Landschaft einzubinden. Neben der Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes durch Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind im Baugebiet öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Baugebietes wird demnach durch die den Straßenraum wechselseitig verlaufenden Grünstrukturen mit durchgehender Baumreihenbepflanzung geschaffen und darüber hinaus durch Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken. Am nördlichen Ortsrand wird darüber hinaus eine landwirtschaftliche Pufferzone von 1,5 m außerhalb des Geh- und Radweges festgesetzt, die eine ungehinderte landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen garantiert.

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Darüber hinaus sind für alle Anpflanzungen die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können. Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig, da der vorhandene typisch landschaftliche Charakter erhalten bleiben soll und die Verwendung dieser das Gesamtbild des Baugebietes nachteilig beeinflussen würde.

Private Grünflächen

Ziel ist es, das Plangebiet ein- und durchzugrünen. Bei Einfamilienhäusern sind je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Dabei muss ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen, während der zweite frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III ist. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine ausreichende Begrünung der privaten Hausgärten innerhalb des Baugebietes zu erreichen.

Pflanzqualität:

Bäume: StU 14 – 16 cm,

Obstbäume: StU 12 – 14 cm

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind entlang öffentlicher Wege und entlang der

Erschließungsstraßen unzulässig, da fremdländische Gehölze das Gesamtbild des Baugebietes nachteilig beeinflussen.

Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Einfahrtsbereich in das geplante Baugebiet ist eine kleine Grünfläche angeordnet, die dem Quartier als Treffpunkt dienen soll. Gleichzeitig wird eine optische Auflockerung entlang der bislang weitestgehend „kahlen“ Eschbachstraße geschaffen.

Straßen- und wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitende Grünflächen angeordnet um eine attraktive Straßenraumgestaltung zu bewirken sowie den Verkehr abzubremsen. Straßen- und wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen. Gemäß der Pflanzliste A sind Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Baumstandorte werden je nach örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Sparten, der Ausführungsplanung sowie der Ein- und Ausfahrten der Grundstücke so angeordnet, daß eine gleichmäßige Baumanordnung entsteht.

Je Straßenzug ist für die Bäume der zweiten Wuchsklasse nur eine Baumart der Pflanzliste A zu verwenden, um einen einheitlichen Charakter des Straßenbildes zu fördern.

Pflanzqualität:

Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

Umweltbericht

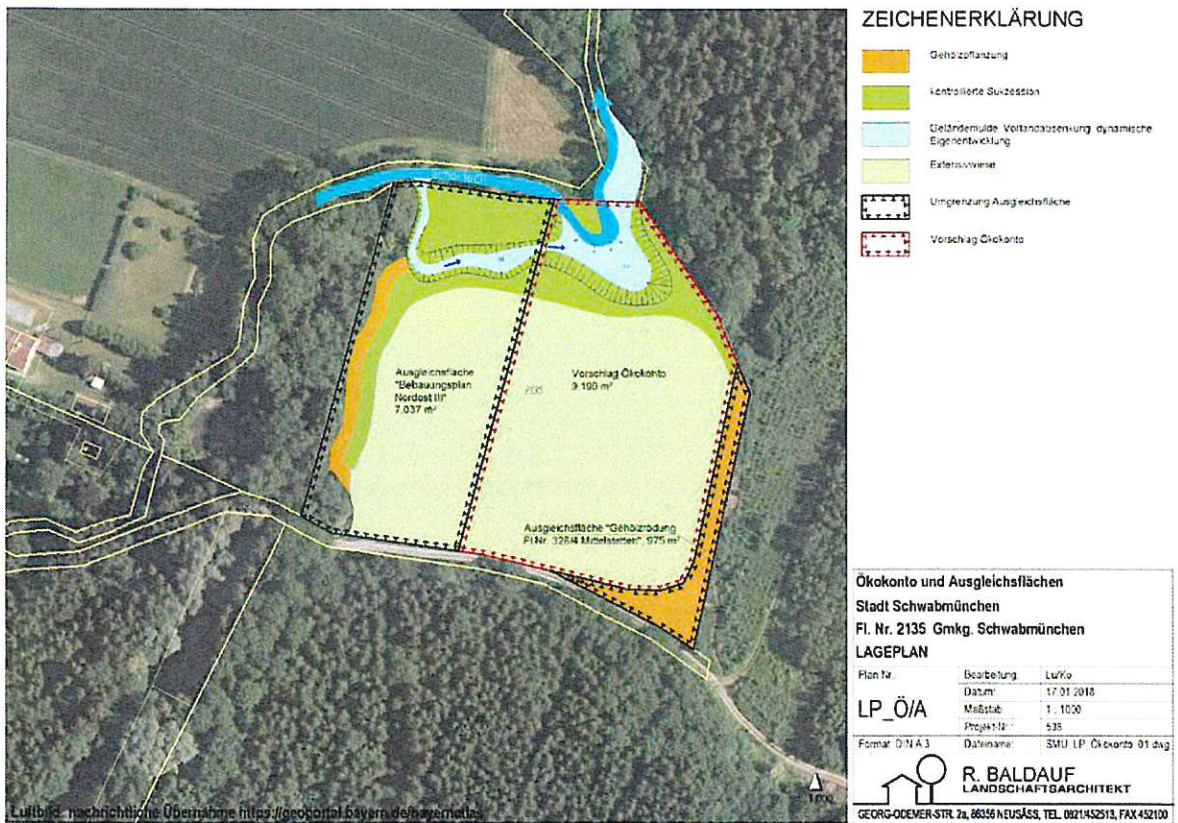
Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach §13 b BauGB nicht erforderlich.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §13 b BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich für die im Zuge des neu zu errichtenden Lärmschutzwalls entfallenen Bäume und Gehölze wird auf Flur Nr. 2135 Gmk. Schwabmünchen geschaffen. Die Fläche beträgt rd. 975 m².

Mit der UNB Augsburg abgestimmtes Konzept für naturschutzfachlichen Ausgleich:



Zusätzlich werden entlang des Lärmschutzwalls einheimische Laubbäume gepflanzt. Der Lärmschutzwall selbst wird mit einheimischen Büschen und Gehölzen bepflanzt

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind alleinig Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und dem ortstypischen Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

Im Bereich WA3 befindet sich derzeit noch ein Gewerbebetrieb. Die Nutzung stellt überwiegend Reifenhandel und –montage dar und findet innerhalb des bestehenden Gebäudes statt. Darüber hinaus werden die Flächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes als Abstell- und Lagerflächen genutzt. Die Nutzung findet ausschließlich werktags zwischen 8 und 18 Uhr statt.

Diesem bestehenden Betrieb wurde vom Eigentümer zwischenzeitlich fristgerecht gekündigt, der Bauantrag zur Genehmigung der gewerblichen Nutzung wurde zurückgezogen. Die derzeitige Nutzung wird bis spätestens Fertigstellung zur der öffentlichen Erschließungsanlage bzw. vor Bezug des ersten Wohngebäudes beendet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Außenwandhöhe - WH - und Gesamthöhe - GH -) bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes ist im WA1 und WA2 eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Daher wird in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 (im WA1) bzw. auf max. 0,35 (im WA2) festgesetzt. Im Baugebiet WA3 ist sowohl eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als auch gering verdichtetes Bauen in Form von Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Demnach ist hier eine GRZ von 0,35 (EDH) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes, jeder Eigentümer maximal 30 % im WA1, sowie maximal 35% im WA2 und WA3 seines Grundstückes überbauen kann.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Außenwandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossigkeit sowie die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den benachbarten Wohnbaugebieten, um eine abgestimmte Bauweise und ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern.

Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II oder I+D) zulässig. Bei einer Geschossigkeit von I+D ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss, bei einer Geschossigkeit von II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. Die Außenwandhöhe (WH) beträgt im WA1, WA2 und WA3 maximal 6,50 m, die Gesamthöhe (GH) max. 9,00 m. Die maximale Gesamthöhe für Gebäude mit Pultdächern wird auf 7,50 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK/FFB) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die maximale Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die maximale Gesamthöhe (GH). Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

Um der gestalterischen Freiheit der Bauherren einen möglichst großen Spielraum zu lassen, werden im Bebauungsplan demnach keine Dachformen festgesetzt (ausgenommen Flachdach – nicht zulässig). Weder spezielle Dachneigungen, Materialien noch eine Farbgebung werden vorgeschrieben. Aus diesem Grund sind anderweitige Ordnungskriterien notwendig, die die architektonische Ausformung nur wenig beeinträchtigen, bei denen es deshalb aber umso wichtiger ist, dass sie eingehalten werden. Deshalb ist hier eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, die von der jeweiligen Oberkante des Fertigfußboden im

Erdgeschoss aus berechnet wird. Eine einheitliche Gebäudehöhe ist erfahrungsgemäß ein städtebaulich wirksames Mittel, um selbst unterschiedlichsten Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur zu verleihen und eine städtebaulich ansprechende Wohnbebauung zu gewährleisten. Darüber hinaus entsprechen die festgesetzten Gebäudetypen und -höhen der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie im WA3 mit Hausgruppen (Reihenhäuser) oder Einzelhäusern sowie Doppelhäusern wird hier die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen der Neubaugrundstücke werden parallel zum Straßenraum gesetzt um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten sowie gleichzeitig einen flexiblen, den Wünschen des Eigentümers entsprechenden Standort des Gebäudes gewährleisten zu können. Bis auf folgende Ausnahmeregelung sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Zusätzlich sind auf einigen Baugrundstücken Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, die außerhalb der Baugrenzen liegen.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen gefördert und das Ortsbild durch Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im WA1, WA2 und WA3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insbesondere für die Errichtung von Nebenanlagen) zu ermöglichen.

Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

8.4 Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten im WA1, WA2 und WA3 wird bei Einzelhäusern (Einfamilienhaus) auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern im WA1, WA2 und WA3 ist pro Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Für die überbaubaren Grundstücksflächen in WA3 ist für Hausgruppen (Reihenhäuser) pro Hauseinheit max. eine Wohneinheit zulässig. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser im WA1 und WA2 zulässig. Im WA3 sind sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig, um Reihenhausbau zu ermöglichen (maximal 3-Spänner). Durch die festgesetzte GRZ sowie Wand- und Gesamthöhe wird ausgeschlossen, dass hier unverhältnismäßig großdimensionierte Wohnhäuser entstehen.

8.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen, um die Bodenfunktion nicht zu beeinträchtigen. Bei Einzelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten, Doppelhäusern und Hausgruppen, sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen. Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf. Im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise auch ein Mindeststauraum von 5,00 m zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

8.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstig zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Stadt Schwabmünchen begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt. Des Weiteren sollen die Bauherren dazu animiert werden energetisch günstiger zu bauen, sogenannten sauberen Strom zu erzeugen und damit zur Verminderung von CO₂-Emissionen beizutragen. Photovoltaik- und Solaranlagen werden begrüßt. Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in

grellen oder leuchtenden Farben (RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) noch mit dauerhaft reflektierende Materialien erfolgen darf, da diese auf das Ortsbild verunstaltend wirken und sich somit nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Stadt Schwabmünchen - insbesondere im Stadtteil Mittelstetten - integrieren lässt. Sofern zwei Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind sie mit derselben Dachneigung und Dachdeckung sowie Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Auch die Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein einheitlicher Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben. Bei Nebengebäuden, die an den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, ist die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. Der Gestaltungsspielraum der Dachlandschaft ist großzügig bemessen, um den Bauherren ein breites Spektrum der Gestaltung bereit zu stellen. Alle Arten von Dächern sind zulässig (außer Flachdach). Auch der Neigungswinkel bleibt den Bauherren überlassen. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dacheinschnitte und Dachgauben nicht zusammen auf derselben Dachfläche zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbe dem Hauptdach angepasst werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachgestaltung zu erreichen. Dachgauben sind nur mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig, da diese bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten. Je Dachseite dürfen deshalb max. 60 Prozent der Dachlänge beansprucht werden. Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen, um diese nicht unproportional in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Dachgestaltung auszubilden. Dies bedeutet, dass das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst mindestens 60 Prozent (6 : 10) betragen muss. Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Stadt behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

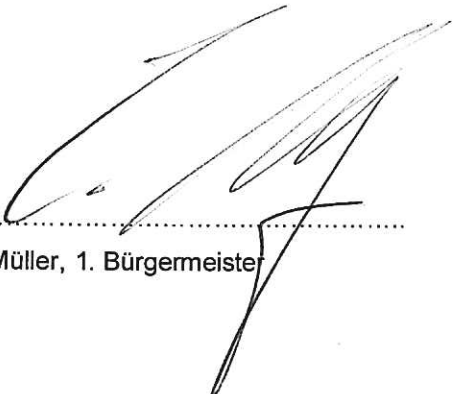
8.7 Einfriedungen

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit komplett abgeschotteten privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen bis maximal 1,30 m Höhe über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen, um Kleintieren einen Durchlass zu ermöglichen. Auch massive Einfriedungen in Form von Mauern oder Mauerwerksbauten sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig, da sie einem offenen Wohncharakter entgegenwirken und zudem eine Barriere für Kleintiere darstellen. Die Zäune insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand sind entsprechend der Pflanzliste mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen, um insgesamt einen offenen und durchgrünten Charakter des Wohngebietes zu fördern.

8.8 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig. Damit wird der ursprüngliche Gebietscharakter (Wertachebene) erhalten.

Stadt Schwabmünchen, den **17. 06. 2019**


.....
Lorenz Müller, 1. Bürgermeister